

东莞市自然资源局文件

东松自然资（更新）〔2025〕12号

关于《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案》的批复

大岭山镇人民政府：

《关于审批<东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案>的函》（岭府函〔2025〕189号）收悉。经市人民政府同意，批复如下：

一、同意该项目总体实施方案，由公开交易成交方东莞市旗创产业投资有限公司作为改造主体，按《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单

元总体实施方案》实施改造（见附件 1、2）。

二、该项目改造面积为2.3536公顷，同意东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社的2.3536公顷无合法用地手续的集体土地完善转用手续。该改造范围2.3536公顷集体建设用地已经批准征为国有建设用地（见附件3）。

三、该项目改造后：一类工业用地23536.44平方米，容积率3.5，总计容建筑面积82377.54平方米，其中15298.69平方米工业厂房补偿给村集体，以协议出让方式供地，作为低成本产业空间项目，该项目扣除集体物业补偿后剩余工业生产用房可100%分割销售。

四、请你镇按照有关规定与东莞市旗创产业投资有限公司签订实施监管协议并报我局备案，指导抓紧办理项目用地、建设等手续，落实好补偿安置工作，充分保障村（组）集体和有关原权利人的合法权益。自本批复作出之日起一个月内签订《国有建设用地使用权出让合同》，签订土地出让合同之日起30日内一次性缴纳地价款。

五、请按照市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新与城市设计委员会 2025 年第 8 次会议审议意见，在后续阶段统筹落实有关工作要求。请依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

- 附件：1. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案
2. 东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案信息要素表
3. 广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复（粤府土审（12）〔2025〕159号）



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）城市更新
与城市设计委员会相关成员单位、东莞市大岭山镇大塘股份
经济联合社、东莞市旗创产业投资有限公司。

松山湖管委会自然资源局

2025年12月8日印发

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目 (南地块)二期产业类“三旧” 改造单元总体实施方案

为实施国土空间总体规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划,我市大岭山镇人民政府拟实施东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)二期产业类“三旧”改造单元(以下简称“该项目”),对位于东莞市大岭山镇大塘村的旧厂房进行改造。总体实施方案如下:

一、规划情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)二期产业类单元位于东莞市大岭山镇大塘片区控制性详细规划范围内,涉及 C-02-05 地块,按已批控制性详细规划实施。

二、改造单元基本情况

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)二期产业类单元位于东莞市大岭山镇大塘村,单元总面积为 2.353644 公顷。采用公开招引实施主体模式,东莞市旗创产业投资有限公司已完成要约收购,于 2025 年 9 月 2 日取得成交确认书,由其作为改造主体实施改造。改造单元现状主要为旧厂房,总建筑面积约 18930.76 平方米,容积率为 0.80。

单元实施改造面积为 2.353644 公顷,标图建库面积为

2.353644 公顷，标图建库号 44190011874，集体土地 2.353644 公顷（全部为建设用地），集体土地所有权人为东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社，全部为无合法用地手续。改造范围内土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议。

项目改造范围符合国土空间规划，位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田，符合控制性详细规划。

根据已批控制性详细规划，拟改造为工业用途，具体情况如下：

一类工业用地为 2.353644 公顷，容积率为 3.5，总计容建筑面积为 82377.54 平方米。

三、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。大岭山镇人民政府已按照法律法规及东莞市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部权利人同意。

改造范围内涉及农村集体土地，已经过该农村集体经济组织成员的股东大会会议表决通过以上事项。

（二）补偿安置情况。经大岭山镇人民政府党委会会议审议同意，已制定补偿安置方案，明确采取物业置换及货币补偿的方式对原权利人进行补偿安置，其中物业补偿 15298.69 平方米工

业厂房，货币补偿 2985.5325 万元（货币补偿最终以市提取各项税费、专项费用后余额为准）。大岭镇人民政府与东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社就征地补偿安置等事项签订补偿协议，其中货币补偿由公开交易竞得主体支付土地成交价款后由镇政府拨付给村集体，物业补偿由公开交易竞得主体在本项目内建成并补偿给村集体，不再另外安排留用地和计提征地社保费。且未因征地补偿安置产生纠纷。

东莞市旗创产业投资有限公司已完成要约收购，并已取得成交确认书。其中公开交易方案中约定由实施主体补偿东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社货币为 2985.5325 万元（货币补偿最终以市提取各项税费、专项费用后余额为准），物业 15298.69 平方米工业厂房。

（三）开展征地前期工作。改造地块涉及征收土地 2.353644 公顷，已纳入《东莞市 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》（批复号为粤府土审成片（12）〔2025〕11 号）；已依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，被征地农村集体经济组织表决同意征地补偿安置标准，未提出听证，按规定不需开展听证，风险防控措施和处置预案可行。

四、拟办理用地手续情况

改造范围内 2.353644 公顷集体土地申请完善转用手续，其中 2.353644 公顷集体土地于 1997 年至 2000 年期间发生违法用地行为，已按用地行为发生时的土地管理法律政策落实处罚（处罚决定书文号：岭自然资（旧改）决字〔2024〕3 号，并已缴纳罚款）。

经东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社农村集体经济组织依法表决同意，申请将 2.353644 公顷集体建设用地转为国有建设用地，交由东莞市旗创产业投资有限公司进行改造。

经核查，地块不存在债权债务及法律纠纷，符合地价评估及土壤环境评估等开发要求。

五、供地情况

该项目开发周期为三年，分一期开发。东莞市旗创产业投资有限公司申请以协议出让方式办理供地手续，拟供地面积为 23536.44 平方米，具体情况如下：地块面积为 23536.44 平方米，土地用途为工业用地（M1 一类工业用地），容积率 3.5，计容建筑面积 82377.54 平方米，最大高度 60 米。由东莞市旗创产业投资有限公司作为开发主体投资建设。

六、其他

（一）资金筹措。该项目改造成本为 38500 万元，拟投入改造资金为 38500 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

(二)分割转让。该项目为低成本产业空间项目，扣除补偿给村集体产业用房 15298.69 平方米后，可申请剩余产业用房 100%分割转让。

(三)签订合同。改造主体在取得总体实施方案批复一个月
内完成产权注销并签订土地出让合同。

(四)实施监管。改造单元实施监管按照后续签订的监管协议执行。

东莞市大岭山镇人民政府
2025年9月5日

东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块）二期 产业类“三旧”改造单元总体实施方案信息要素表

项目名称		东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目（南地块） 二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案	
项目位置		大岭山镇大塘村	
标图建库编号		44190011874	
土地现状 (公顷)	总面积		2.3536
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.3536
		“三地”面积	0
	没有合法手续且已使用的土地面积		2.3536
	其中	国有建设用地面积	0
		集体建设用地面积	2.3536
	现土地用途		工业
规划情况	是否符合国土空间总体规划		是
	是否已编制控制性详细规划		是
	是否符合“三旧”改造专项规划		是
批准情况 (公顷)	改造主体		东莞市旗创产业投资有限公司
	改造面积		2.3536
	改造方式		公开招引实施主体
	集体土地完善转用手续面积		2.3536
	完善土地征收手续的用地面积		0
	申请将集体建设用地转为国有建设 用地的用地面积		2.3536
	保留集体用地性质的用地面积		0
	土地规划用途		一类工业用地
	供地面积		一类工业用地 2.353644
	收地/收储面积		0
	计容建筑面积（万平方米）		8.237754
	容积率		$2.0 \leq R \leq 3.5$
	供地方式		协议出让
备注：		/	

广东省人民政府

粤府土审(12)[2025]159号

广东省人民政府关于东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

东莞市人民政府:

东莞市自然资源局上报的《东莞市大岭山镇大塘村优质产业空间项目(南地块)二期产业类“三旧”改造单元总体实施方案》及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、第四十六条及《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》(广东省人民政府令第279号)第十七条的规定,批复如下:

一、同意你市将东莞市大岭山镇大塘股份经济联合社位于大塘股份经济联合社的2.3536公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补

偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。你市相关不动产登记机构以此办理集体土地所有权注销或变更登记。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地，并组织改造主体按照经批准的总体实施方案实施改造。该宗用地在控制性详细规划中规划安排为一类工业用地，供地时土地用途应与上述规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省财政厅、省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局，东莞市财政局、东莞市自然资源局。